

C. Spek bv.
t.a.v. De heer C. Spek
Lageweg 42 b
2935 CE OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Omgevingsvergunning

Betreft: omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen en 6 appartementen op de locatie van het voormalig gemeentehuis Ouderkerk		
Locatie: Dorpsstraat 42, 2935 AD Ouderkerk aan den IJssel		
Datum ontvangst aanvraag 6 oktober 2020	Datum besluit 1 februari 2022	Zaaknummer SXO-20202112

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde documenten deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van het besluit vormt de algemene motivering en voorschriften, behorende bij de omgevingsvergunning onder nummer SXO-20202112, opgenomen op pagina 4 en verder. Hierin vindt u de overwegingen die tot het besluit hebben geleid en de voorschriften, waaraan u zich moet houden.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

1. Ruimtelijke onderbouwing, datum 27 september 2021, nummer 705258;
2. Tekening TI-01 – Situatie- en terreininrichting, datum 21 mei 2021, nummer 652703;
3. Tekening DO-GE-01 – Gevels, datum 28 juni 2021, nummer 652700;
4. Tekening DO-PG-01 – Plattegronden, datum 28 juni 2021, nummer 652701;
5. Tekening DO-DS-01 – Doorsneden, datum 28 juni 2021, nummer 652699;
6. Materialen- en kleurschema exterieur, datum 18 juni 2021, nummer 652698;
7. Tekening DO-DE-01 – Principedetails, datum 18 mei 2021, nummer 647643;
8. Tekening DO-RP-01 – Rioolprincipe, datum 19 mei 2021, nummer 647638;
9. Tekening DO-OP-01 – Oppervlaktes, datum 19 mei 2021, nummer 647640;
10. Tekening 20219-240 – Kaplan, datum 19 mei 2021, nummer 647443;
11. Tekening 20219-230 – 3^e Dakvloer, datum 19 mei 2021, nummer 647444;
12. Tekening 20219-220 – 2^e Verdiepingsvloer, datum 19 mei 2021, nummer 647445;
13. Tekening 20219-210 – 1^e Verdiepingsvloer, datum 19 mei 2021, nummer 647446;
14. Tekening 20219-208 – Begane grondvloer, datum 19 mei 2021, nummer 647447;
15. Tekening 20219-205 – Fundering, datum 19 mei 2021, nummer 647448;
16. Tekening 20219-204 – Aanzichten kelderwanden, datum 19 mei 2021, nummer 647449;
17. Tekening 20219-203 – Keldervloer, datum 19 mei 2021, nummer 647450;
18. Tekening 20219-202 – Poeren en liftput, datum 19 mei 2021, nummer 647451;



19. Tekening 20219-2W2 – Doorsneden 1 t.m. 8, as-B,C,D,2,3,4', datum 19 mei 2021, nummer 647452;
20. Tekening 20219-2W1- Aanzicht gevels as-1,4,A,E, datum 19 mei 2021, nummer 647453.

Nog in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, dienen de volgende gegevens ter beoordeling te worden ingediend bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Het uitvoeren van de rioleringswerken (op de tekeningen waarvan de schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de ontstoppings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding);
2. Het installeren van het ventilatiesysteem;
3. Het treffen van de nodige brandpreventieve voorzieningen.

De gegevens kunt u indienen via het Omgevingsloket Online (OLO-nummer: 5342709).

Er mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Melding werkzaamheden

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld via <https://www.krimpenerwaard.nl/form/webformulier-start-en-gereedmelding-werkzaamheden-bouwwerk>

- de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste drie werkdagen van te voren;
- de aanvang van het storten van beton, ten minste drie werkdagen van te voren;
- de voltooiing van de riolering onder de begane grond, voordat deze vloer wordt gelegd;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
- de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
- de voltooiing van de brandwerende doorvoeren door de diverse wanden en vloeren, voordat deze doorvoeren worden weggewerkt;
- de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
- de voltooiing van het gehele bouwwerk, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.

Het is ook mogelijk de werkzaamheden te melden bij het team 'toezicht en handhaving'

(e-mail handhaving@krimpenerwaard.nl en telefoonnummer 14 0182).

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit, daartegen gemotiveerd beroep instellen bij de administratieve rechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd.



Burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

P.L. Paans



Algemene motivering en voorschriften behorend bij de omgevingsvergunning met nummer SXO-20202112

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen en 6 appartementen op de locatie van het voormalig gemeentehuis Ouderkerk op de locatie Dorpsstraat 42, 2935 AD Ouderkerk aan den IJssel.

Procedure	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo)	7
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)	9
Intrekken vergunning	11
Overige regelgeving	12



Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluitvorming

De besluitvormingsprocedure is overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit heeft conform afdeling 3.4 van de Awb vanaf 6 oktober 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er is een zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze is ontvankelijk verklaard en onderstaand wordt er inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Ingekomen zienswijze

Op 19 oktober 2021 hebben wij een zienswijze ontvangen.

De zienswijze bevat kort samengevat de volgende onderdelen

1. Het bouwplan is veel te groot voor deze locatie.

Indiener wil het advies van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen.

Het is voor de indiener niet duidelijk wat de bouw- en goothoogte van het nieuwe t.o.v. het bestaande gemeentehuis is en vreest hierdoor voor schaduwwerking.

2. Het bouwplan leidt tot toenemende parkeerproblematiek aan de Dorpsstraat.

Indiener geeft aan dat in het verleden dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen van toepassing was. Overdag gemeentehuis en 's avonds bewoners. Met transformatie naar woningen gaat het dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet meer op.

Indiener verzoekt om een parkeerdrukmeting door een onafhankelijk deskundig bureau.

3. De realisatie van een parkeerkelder is bouwtechnisch erg moeilijk.

Indiener vreest dat het realiseren van de parkeerkelder zal leiden tot onherstelbare schade van de cultuurhistorische waardevolle omliggende panden.

4. Uit ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er onderzoek is gedaan naar het realiseren van appartementen in de bestaande bebouwing, maar dat uit dit onderzoek is gebleken dat dit niet haalbaar was i.v.m. huidige regelgeving en indeelbaarheid.

Indiener verzoekt om inzage in het haalbaarheidsonderzoek.

Beantwoording zienswijze

1. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 5 juli 2021:

Inhoud advies 05-07-2021:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met het plan.

De nieuwe tekeningen zijn samen met de aanvrager en de architect besproken tijdens de commissie. De aanvrager geeft aan dat het schetsontwerp zoveel mogelijk is afgestemd op de eerder goedgekeurde tekeningen. Naar aanleiding van de bewonersavond en de opmerkingen van de commissie is een aanpassing in het plan doorgevoerd en zijn de bergingen aan de voorkant via een verdiepte



entree/voordeur bereikbaar, waardoor het linker pand één deur heeft. Ook zijn er minder ramen aan de voorkant. De woningen krijgen ventilatie via WTW, waardoor ventilatieroosters in de ramen niet nodig zijn.

Van extra schaduwwerking is nagenoeg geen sprake.

Zelfs de strengste TNO norm (2 mogelijke bezonningsuren per dag van 19 januari tot 22 november) wordt met gemak gehaald. Dit kan ook niet anders omdat nummer 23 ten zuiden van het plan ligt.

Ook wordt de bezonning t.o.v. bestaande situatie er niet slechter op. Het blijft nagenoeg gelijk omdat de nieuwbouw van Dorpsstraat 46 t.m. 56 de meeste schaduw creëert.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel' is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen van 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.

2. Voor de huidige bestemming en het nieuwe bouwplan wordt er in het bestemmingsplan Parapluplan parkeren Krimpenerwaard verwezen naar de CROW 2012 publicatie 317 en diens rechtsopvolgers. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hoeft bij het beoordelen van het bouwplan alleen rekening gehouden te worden met de toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van al bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand. Hiervoor hoeft het bestaande pand niet in gebruik te zijn. Een kanttekening moet gemaakt worden als het pand al decennia leegstaat. Dat is hier echter niet aan de orde. (uitspraak van de Raad van State d.d. 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3449)
De behoefte aan het aantal parkeerplaatsen zegt niets over dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Het bestaande pand met een BVO van ca. 915m² is goed voor 23 parkeerplaatsen. Voor het nieuwe bouwplan zijn 18 parkeerplaatsen nodig. Met de realisatie van dit bouwplan worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het nieuwe bouwplan voldoet dus ruimschoots aan de regelgeving. Het nieuwe bouwplan realiseert een afname van de parkeerdruk met 11 parkeerplaatsen. Het door u aangegeven dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is niet geregeld in het bestemmingsplan "Kern Ouderkerk aan den IJssel" en wordt daarom ook niet meegenomen bij de berekening van de nieuwe situatie.
3. Voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden, is de exploitant/initiatiefnemer verantwoordelijk om op zijn kosten een zogenaamde nulmeting uit te voeren en vast te leggen voor omliggende panden. Door exploitant/initiatiefnemer is aangegeven dat aan de hand van onder andere onderzoek naar fundatie belendende bebouwing de bouwmethodiek wordt bepaald.
4. Uit het haalbaarheidsplan blijkt dat er geen uitgebreide rapportage is gemaakt. In het beginstadium is een vlekkenplan gemaakt van appartementen in de huidige bebouwing en een vlekkenplan voor vervangende nieuwbouw. Daarbij kwamen de volgende knelpunten m.b.t. appartementen in de huidige bebouwing naar voren: de lichtinval is zeer beperkt, buitenruimtes niet te realiseren, niet geschikt voor senioren, isolatiewaarden niet toereikend, bergingen lastig te creëren.
Op basis van deze beperkingen is er een conclusie getrokken dat vervangende nieuwbouw de enige optie is.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1 onder a en 2.10 van de Wabo;
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Verder is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- de opgegeven bouwkosten aanvaardbaar zijn;
- het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Kern Ouderkerk aan den IJssel”, maar niettemin kan worden verleend. Zie hiervoor *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*;
- het plan is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 5 juli 2021, heeft verklaard dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd is in de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard;
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2021052525, d.d. 25 maart 2021 verklaard heeft dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel vormen ten aanzien van het bouwplan;
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2021052525, d.d. 25 maart 2021 verklaard heeft dat het wel noodzakelijk is om een archeologisch onderzoek uit te voeren na het slopen van de bestaande bebouwing;
- het plan is voorgelegd aan het waterschap en deze, door middel van het advies met het kenmerk D2020-12-003770, d.d. 23 december 2020, verklaard heeft dat de waterstaatkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;
- het plan is voorgelegd aan Rijkswaterstaat en zij per mail van 15 december 2020 heeft verklaard dat de ontwikkeling zich bevindt in een gebied wat is vrijgesteld van meld- of vergunningplicht op grond van de Waterwet; overige adviezen opnemen
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemene voorschriften

- Gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- Gebouwd moet worden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende bouwplan;
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan de gemeentelijke toezichthouder ter inzage worden gegeven;
- Met het bouwen van een bouwwerk wordt niet begonnen voordat:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn gecontroleerd, en
 - het bouwpeil is gecontroleerd.

Uitvoeringsvoorschriften volgens bouwbesluit

Sloopafval

Indien er meer dan 10m³ sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd, dan dient u uiterlijk vier weken voor de start van de werkzaamheden een sloopmelding in te dienen via www.omgevingsloket.nl.
Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Veiligheidsplan

Een bouw-/sloopveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 kan worden verlangd door de toezichthouder, voor zover niet reeds bij de aanvraag overlegd of als uitgestelde indieningsvereiste is opgelegd.



Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Om veiligheid van hulpmiddelen te waarborgen en hinder te voorkomen dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

1. Afscheidingen, steigers, ladders, hijskranen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouwwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

1. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
2. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
3. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden worden in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel geluidswaarden					
dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trilling sterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vigerend bestemmingsplan

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel, voormalige gemeente Ouderkerk', vastgesteld op 16 september 2009;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering';
- het plan in strijd is met de volgende artikel uit het bestemmingsplan:
 1. Artikel 9 – Maatschappelijk – het te realiseren bouwplan is bestemd voor 'Wonen' en dit is in de bestemming Maatschappelijk niet mogelijk;
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkingsmogelijkheden

- de omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, slechts kan worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en toepassing kan worden gegeven aan één van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 2.12, eerste lid en onder a van de Wabo;
- het bouwplan uitsluitend kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo ('projectbesluit');
- voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is;
- deze onderbouwing is opgesteld door Adviesbureau Introview, d.d. 27 september 2021, inclusief bijlagen, onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- in deze onderbouwing is ingegaan op alle omgevingsaspecten en daaruit moet worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto art. 6.5 Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Bij raadsbesluit van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning staat op de lijst van categorieën waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist.
- de omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij met een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Vigerend "Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;
- de grond(en) hierin de bestemming "Overige zone- parkeren" hebben;
- op grond van artikel 3.1.1 slechts een omgevingsvergunning indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- het plan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"

Planologische afwijkingsmogelijkheden

- de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 3.1.2 van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo), indien op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- op grond van artikel 3.1.3 advies is gevraagd aan de verkeersdeskundige van de gemeente en deze heeft verklaard dat de voorgaande functie(gemeentekantoor, commerciële dienstverlening zonder baliefunctie)



van het gebouw een parkeervraag van $915 \text{ m}^2 \text{ BVO} \cdot 2.55 = 23.33 = 23$ parkeerplaatsen had. Voor het nieuwe bouwplan is er voor de drie woningen een parkeervraag van $2 \cdot 3 =$ zes parkeerplaatsen en voor de zes appartementen een parkeervraag van $1.9 \cdot 6 = 11.4 = 12$ parkeerplaatsen. De totale parkeervraag komt hiermee op 18 parkeerplaatsen, Door het salderen van de parkeerplaatsen voor de verschillende functies ontstaat er geen toegenomen parkeervraag, toch zorgt de ontwikkelaar voor zes parkeerplaatsen binnen de kavelgrenzen. Hiermee wordt per saldo de parkeerdruk verlicht.

- Het bouwplan voldoet aan de afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan en kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo worden verleend.



Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Dit is onder andere mogelijk indien:

1. de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
2. niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
3. de aan de vergunning of ontheffing verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
4. de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
5. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (het bouwen van een bouwwerk*) onderscheidenlijk b (het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde) of g (het slopen van een bouwwerk), gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
6. de vergunninghouder daarom verzoekt.

**: in de “Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk” (te raadplegen via de gemeentewebsite) leest u wanneer wij van deze bevoegdheid gebruik maken.*



Overige regelgeving

Toestemmingen en verplichtingen op grond van andere regelgeving

Algemene plaatselijke verordening (Apv)

In de Algemene plaatselijke verordening zijn belangrijke bepalingen opgenomen over de bruikbaarheid en het aanzien van de openbare weg en het veroorzaken van (geluid)hinder.

Het is verboden zonder vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

Het is verboden zonder een daartoe vereiste omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Het is verboden de weg of een wegedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.

Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van burgers ten opzichte van elkaar vermeld. Wij wijzen u erop dat u bij het uitvoering geven aan de omgevingsvergunning ook aan deze regels van het burendrecht moet kunnen voldoen. Dit is privaatrechtelijk en dient u dus zelf na te gaan.

Besluit bodemkwaliteit en Nota Bodembeheer Midden-Holland

Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Midden-Holland op de website van het meldpunt Bodemkwaliteit: www.meldgrond.nl. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst, telefoonnummer (088) 5450341 of de website www.odmh.nl raadplegen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten- en diersoorten en natuurgebieden. In de wet staan onder meer regels voor beheer, schadebestrijding, jacht, handel en bezit van beschermde soorten. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen of in spouwmuuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming.

U dient rekening te houden met de Wet natuurbescherming. Ruim voorafgaand aan de bouw of sloop van een bouwwerk dient een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik door beschermde flora en fauna uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk ongeacht de beslissing van het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het resultaat van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is of er nadere eisen worden gesteld aan het slopen, bijvoorbeeld het tijdstip ervan.



Bij het overtreden van de Wet natuurbescherming kan de initiatiefnemer (degene die sloopt en/of in opdracht sloopt) door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) worden bestraft. Op de website www.ozhz.nl van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is meer informatie te vinden over dit onderwerp. Op de website van Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), www.odh.nl is meer informatie te vinden over het aanvragen van een ontheffing.

Erfgoedwet

Het kan voorkomen dat bij werkzaamheden in de grond archeologische vondsten worden gedaan. Volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet de vondst gemeld worden bij de minister. In de praktijk kan de vinder terecht bij de gemeente Krimpenerwaard en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Heeft u een vondst gedaan, vul dan op www.archeologieinnederland.nl het vondstformulier in. Stuur ook een foto mee, dan kunnen de archeologen van de Rijksdienst de vondst goed beoordelen. Zij kunnen niet altijd een uitspraak doen in hoeverre er sprake is van een archeologisch voorwerp (artefact), maar kunnen u wel doorverwijzen naar andere experts. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Infodesk van de Rijksdienst, telefoonnummer (033) 4217456, email info@cultureelerfgoed.nl.

Waterwet en waterschapskeur

Indien u activiteiten verricht aan, op of bij het water of bij een dijk of kade (zoals bouwen, oppervlakte verharderen of dempen of graven van een watergang) die invloed hebben op de waterhuishouding bent u mogelijk vergunning- of melding plichtig.

Meer informatie vindt u op de website www.schielandendekrimpenerwaard.nl of u kunt contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, telefoonnummer (010) 4537354, e-mail: postvh@hhs.nl.

Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION)

Ter voorkoming van schade dient navraag te worden gedaan bij de eigenaren en beheerders van ondergrondse kabels en leidingen, zoals gemeentewerken, het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, defensie, de KPN en de CAI.

Als u mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, bent u verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Elke 'mechanische grondroering' dient te worden gemeld op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl. Via deze website kunnen ook tekeningen worden aangevraagd.

Nadere informatie kunt u verkrijgen bij het klantcontactcenter KLIC, telefoonnummer (0800) 0080, e-mail: klic@kadaster.nl. Wanneer een afwijkende ligging wordt geconstateerd, circa één meter rechts of links, dient dit te worden gemeld bij de netbeheerder.